

崖付近の建築制限

京都市建築基準条例（抜粋）

（崖の付近の建築制限）

第7条 高さが2メートルを超える崖（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地をいい、小段等によって上下に分離された崖がある場合において、下層の崖の下端から水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層の崖の下端があるときは、その上下の崖は、一体のものみなす。以下同じ。）の下端及び上端からそれぞれ崖の方向に水平距離が当該崖の高さの2倍以内の位置に建築物を建築してはならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

- (1) 当該崖を含む土地の区域における宅地造成等（宅地造成及び特定盛土等規制法第10条第1項に規定する宅地造成等をいう。）に関する工事又は開発行為について、同法第12条第1項若しくは第30条第1項又は都市計画法第29条第1項の規定による許可を受けたとき（当該崖の地表面に、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第14条第1号（同令第30条第1項において準用する場合を含む。）の規定により崖面崩壊防止施設（同令第6条に規定する崖面崩壊防止施設をいう。）を設置するときを除く。）。
- (2) 当該崖が急傾斜地の崩壊による災害防止に関する法律第12条第1項又は第12条第1項若しくは第2項の規定による急傾斜地崩壊防止工事により整備されているとき。
- (3) 当該崖の地表面に、令第138条第1項第5号に規定する擁壁に係る基準に適合する擁壁その他これと同等以上の安全性を有する擁壁が設けられているとき。
- (4) 当該崖の地表面が宅地造成及び特定盛土等規制法施行令第8条第1項第1号イ又はロに該当するとき。
- (5) 建築物の構造により安全上支障がないとき。

崖の付近の建築制限

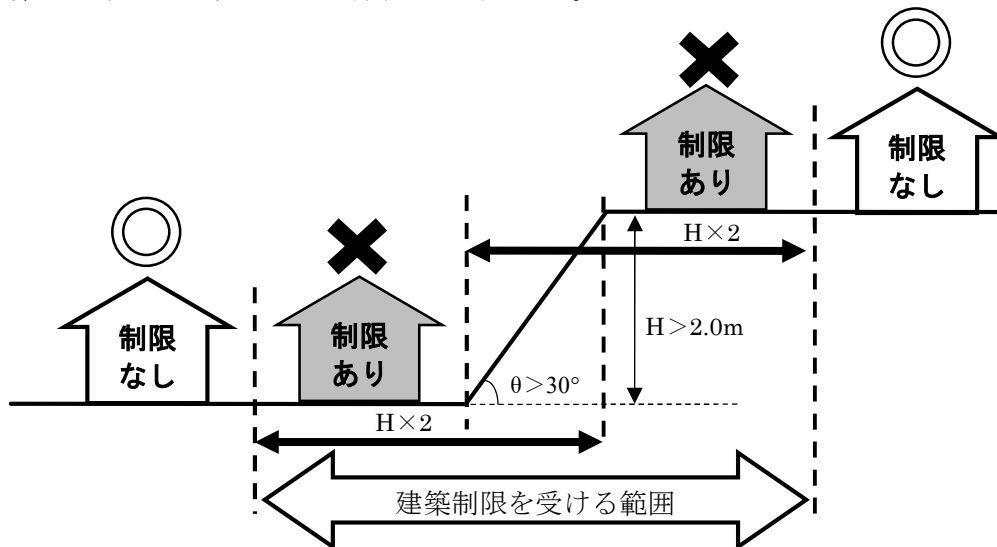
〔法第 40 条、市条例第 7 条〕

解釈

1 崖の定義

市条例第 7 条に規定される崖とは、勾配が 30 度を超える斜面をいう。法第 19 条第 4 項に規定される建築物の安全性を確保するため、原則として、建築物と高さ 2 m を超える崖の間に一定距離を保たなければならない。ただし、安全確保のための措置がなされている場合には建築制限が解除される。

なお、市条例第 7 条の規定が適用され、土砂災害特別警戒区域にも指定されている場合、土砂災害特別警戒区域内の居室を有する建築物については、市条例第 7 条の規定に適合したうえで、令第 80 条の 3 の規定にも適合する必要がある。



2 条例による建築制限が解除となる条件

以下のいずれかに該当する場合、崖付近の建築制限が解除される。

なお、既存の擁壁については、適切に維持保全され、傾きやひび割れ等がなく、健全性が保たれているものに限る。

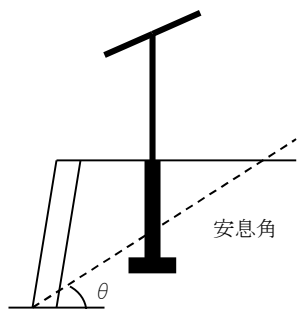
市条例第 7 条ただし書		解説	関連条文
第 1 号	崖を含む土地の区域が宅地造成等に関する工事又は開発行為の許可を受けたとき	宅地造成及び特定盛土等規制法（以下「盛土規制法」という。）における宅地造成等に関する工事又は都市計画法における開発行為の許可を受け、工事完了検査（検査済証の交付）を受けている場合。	盛土規制法第 12 条第 1 項、第 30 条第 1 項／都市計画法第 29 条第 1 項

第2号	崖が急傾斜地崩壊防止工事により整備されているとき	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に基づき知事が指定した急傾斜地崩壊危険区域内において、急傾斜地崩壊防止工事による擁壁の設置工事等が実施されており、崖の崩壊が防止されている場合。	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第12条第1項、第13条第1項及び第2項
第3号	崖の地表面に擁壁に係る基準に適合する擁壁が設けられているとき	令第138条第1項第5号に該当し、令第142条の規定に適合する擁壁であり、検査済証が交付されている場合など。	令第138条第1項第5号、令第142条、平成12年建設省告示第1449号第3
第4号	擁壁が必要のない崖面に該当するとき	盛土規制法施行令に規定されている次のいずれかの条件に該当する場合。 ・土質と勾配の関係を満足することを調査により確認できる場合。 ・土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合。	盛土規制法施行令第8条第1項第1号イ及びロ
第5号	建築物の構造により安全上支障がないとき	(崖上対策) 当該建築物の基礎等を崖の下端からの安息角(土砂を積み上げたとき、自発的に崩れることなく安定を保つ斜面の最大角度をいう。土質試験等によらない場合は30度とする。以下同じ。)をなす面より下方に設けるとともに、基礎部の応力及び水平力が崖に影響を及ぼさないように計画する場合(例示1を参照)。	盛土規制法施行令別表1
		(崖下対策) 崖の下端からの安息角をなす面より上方の土砂が崩壊した際に、建築物又は塀(いわゆる待受け擁壁)に生じる外力に対して安全な計画とする場合(例示2を参照)。また、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分等には、原則として開口部を設けることはできない。	

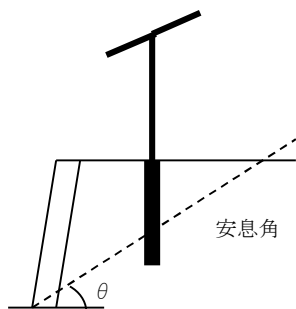
例示

1 建築物の構造により安全上支障がないとき（崖上対策の具体例）

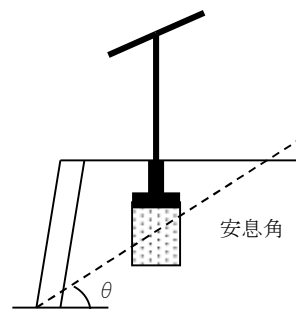
(1) 基礎フーチング下端を安息角をなす面より下方に設ける方法



(2) 杭基礎先端を安息角をなす面より下方に設ける方法

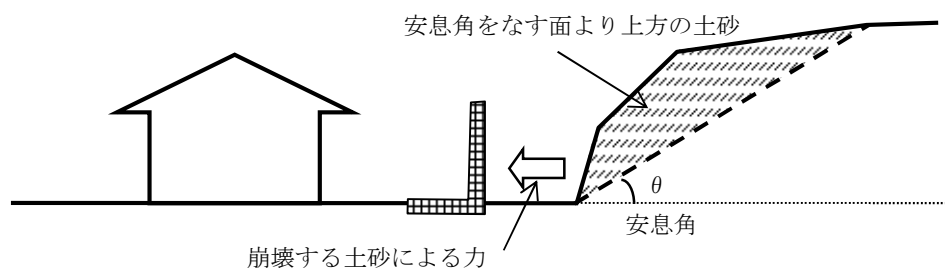


(3) 地盤改良底を安息角をなす面より下方に設ける方法

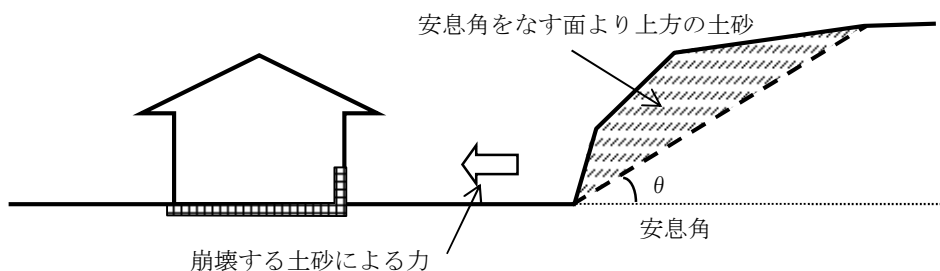


2 建築物の構造により安全上支障がないとき（崖下対策の具体例）

(1) 待受け擁壁による対策



(2) 建築物の構造による対策

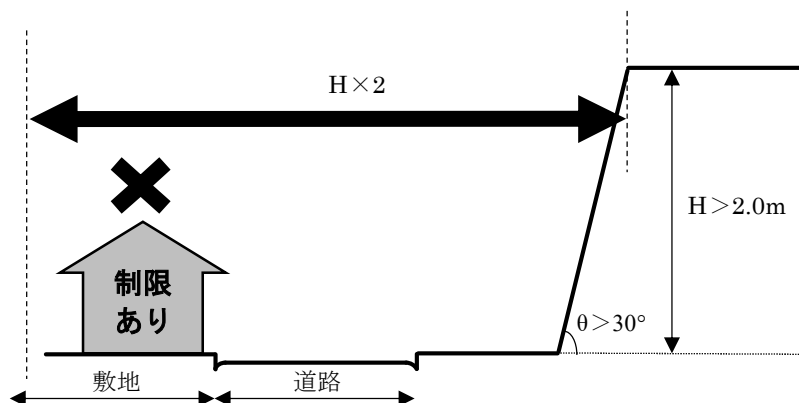


なお、その他工学的に適切と考えられる手法を用いることもできる。

QA

Q 1 崖が敷地外にある場合も、建築制限を受けるのか。

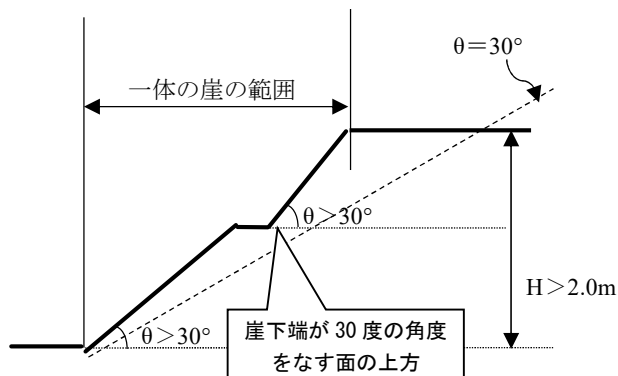
A 1 敷地内外にかかわらず建築制限を受ける。例えば、下図のように道路等を挟んで崖が存在する場合も、崖の高さの2倍の範囲内は、建築制限を受ける。



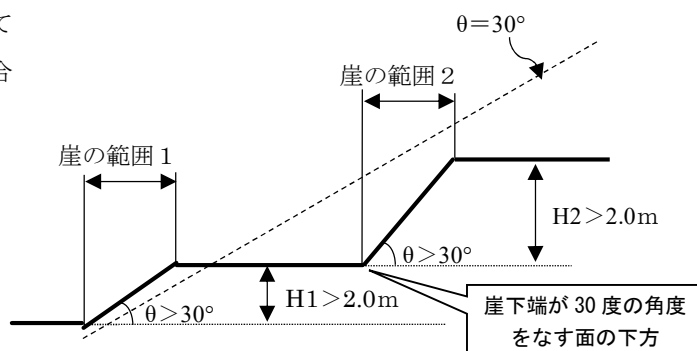
Q 2 多段となる崖の考え方はどのようなになるか。

A 2 下図に、「一体の崖として扱われる場合」、「一体の崖として扱われない場合」の例を示す。

一体の崖として
扱われる場合



一体の崖として
扱われない場合

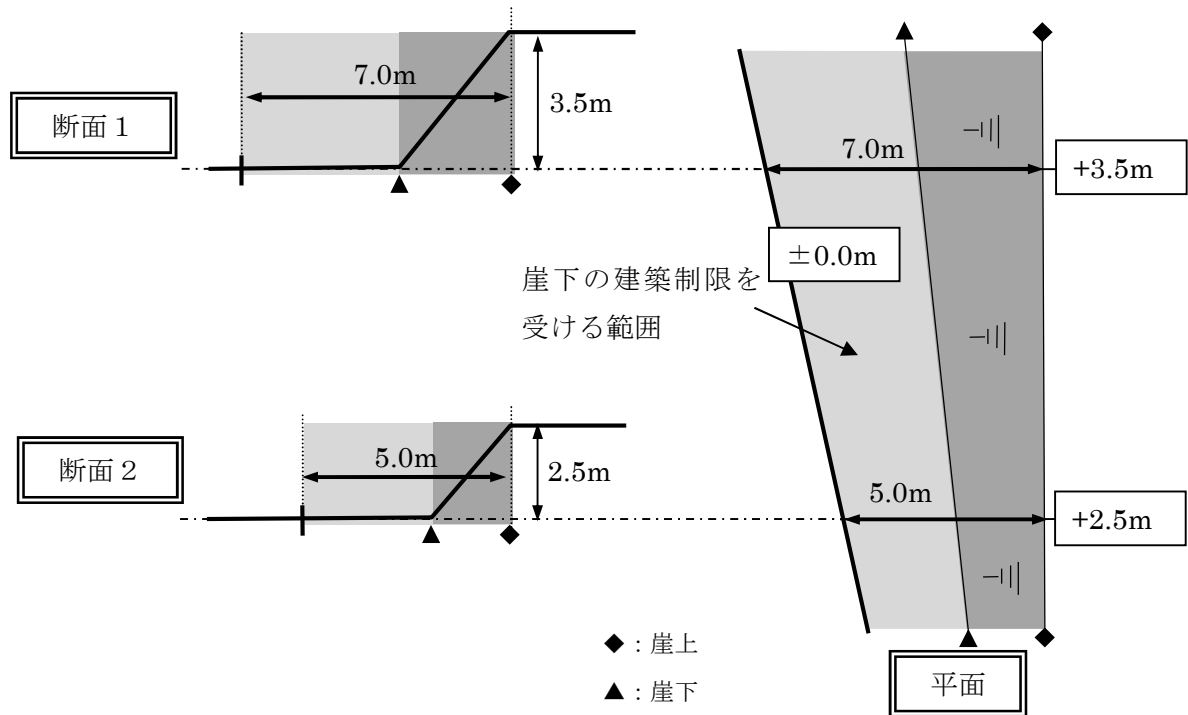


Q3 平面的に不連続な崖についての考え方はどのようなになるか。

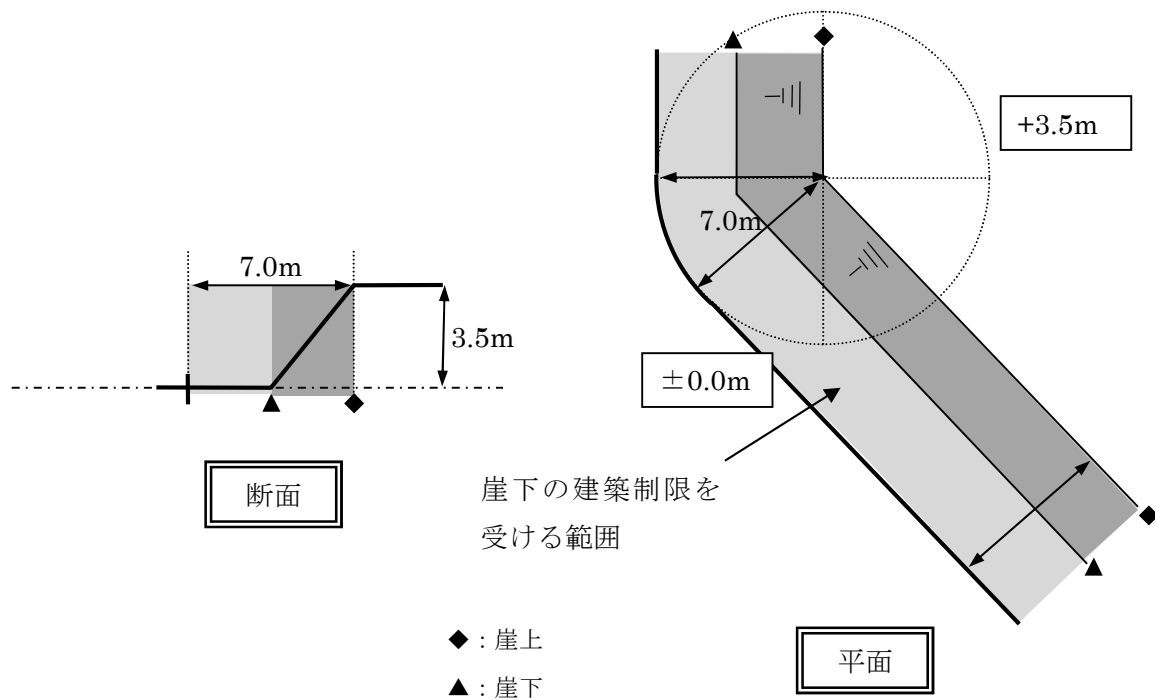
A3 下図に、不連続な崖による崖下の建築制限を受ける範囲の考え方を示す。斜面を任意の位置で断面を切り、それぞれの箇所で高低差を考慮し、範囲を決定する。

※ 崖上についても同様に建築制限を受けるが、図の簡略化のため記載していない。

【崖の高さが異なる場合】



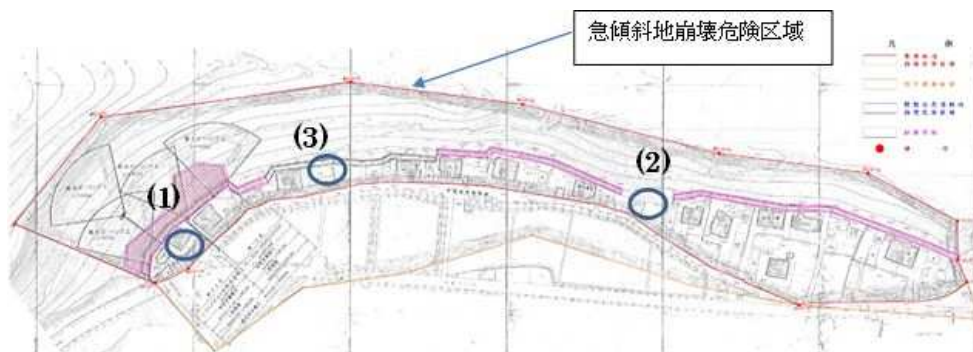
【崖上に角がある場合】



Q 4 市条例第7条ただし書第2号に該当するかどうかはどのように考えればよいか。

A 4 京都府の砂防課若しくは土木事務所で、区域の指定状況や急傾斜地崩壊防止工事の実施状況を確認した上で、区域に含まれている場合は、下記のいずれかによって崖付近の建築制限の規定に適合していることを示すことが必要である。

急傾斜地崩壊防止 工事の状況	必要な対応
実施済み 下図(1)	当該建築物にかかる崖について、急傾斜地崩壊防止工事が完了している。確認申請時には、そのことを示す図書（実施状況図等）を添付する。（市条例ただし書第2号に該当。）
実施予定なし 下図(2)	当該建築物に係る崖について急傾斜地崩壊防止工事が計画されていないため、下記の対応が必要。 ○ 調査の結果、崩壊防止工事が必要ないと判断されている箇所の場合 ⇒ 確認申請時に、急傾斜地崩壊危険区域指定時の調査結果等の資料を添付 ○ 調査時に家屋がなかった等により調査範囲外だった箇所の場合 ⇒ 別途対策が必要となるため、対策を検討し、確認申請時に検討資料を添付
未実施 下図(3)	当該建築物に係る崖について急傾斜地崩壊防止工事が計画されているが未実施であるため、別途対策が必要。対策を検討し、確認申請時に検討資料を添付。



Q 5 市条例第7条ただし書第4号の規定に該当するのは、どのような場合か。

A 5 以下の条文（盛土規制法施行令）イ、ロに規定されている、擁壁の設置の必要がない土質及び勾配に該当する場合をいう。

【盛土規制法施行令第8条第1項第一号】

第8条 盛土規制法第13条第1項の政令で定める宅地造成に関する工事の技術的基準のうち擁壁の設置に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 切土又は盛土（第3条第4号の盛土及び同条第5号の盛土又は切土を除く。）をした土地の部分に生ずる崖面で次に掲げる崖面以外のものには擁壁を設置し、これらの崖面を覆うこと。

イ 切土をした土地の部分に生ずる崖又は崖の部分であつて、その土質が別表第1上欄に掲げるものに該当し、かつ、次のいずれかに該当するものの崖面

- (1) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度以下のもの
- (2) その土質に応じ勾配が別表第1中欄の角度を超え、同表下欄の角度以下のもの（その上端から下方に垂直距離5m以内の部分に限る。）

ロ 土質試験その他の調査又は試験に基づき地盤の安定計算をした結果崖の安定を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた崖面

【盛土規制法施行令別表第1（第8条関係）】

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩（風化の著しいものを除く。）	60度	80度
風化の著しい岩	40度	50度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	35度	45度

※ 安定計算等については、「盛土等防災マニュアルの解説（盛土等防災研究会）」を参照。

Q6 市条例第7条ただし書第5号の「建築物の構造により安全上支障がないとき」とは、どのようなときか。

A6 安息角をなす面より上方の土砂を考慮し、建築物の壁等を補強する（2 第5号を参照）、令第80条の3（土砂災害特別警戒区域内における居室を有する建築物の構造方法）の規定を準用する等の対応が考えられる。

Q7 令第80条の3を準用した対応とは、どのようなものか。

A7 土砂災害特別警戒区域の指定がない箇所であっても、基礎調査の結果やH13国交令第332号の式を用いること等により、令第80条の3に準じた検討を行うことが考えられる。

Q8 道路、河川又は鉄道等の整備による崖（擁壁）も市条例第7条の対象となるか。

A8 市条例第7条の対象となる。ただし、当該擁壁の下部に建築する場合で、以下のいずれかに該当する崖（擁壁）については、適切に維持保全され、傾きやひび割れ等がなく、健全性が保たれているものは、条例で規定する崖に当たらない。

なお、当該擁壁の上部に建築する場合においては、築造時の想定以上の荷重が擁壁にかかる可能性があり、建築することについて、管理者への確認や構造上の安全性の確認が必要である。

道路法	道路区域内の法面
河川法	河川区域内の堤防、護岸
鉄道事業法、軌道法	鉄道敷きの法面

Q 9 既存擁壁の許可や確認済証があれば、市条例第7条ただし書第1号又は第3号に該当する
のか。

A 9 許可や確認済証があることに加えて、検査済証等により、許可又は確認を受けた計画に基
づき適切に施工されていることが確認でき、設計者による現地調査により劣化等が生じてお
らず適切に維持保全されていることが確認できれば、市条例第7条ただし書第1号又は第3
号に該当する場合がある。

なお、これらの確認ができない場合は、既存擁壁の安全性を検討する等の対応が必要とな
る。

○ 既存擁壁の例

- ・ 盛土規制法における宅地造成等に関する工事によるもの
- ・ 都市計画法における開発行為によるもの
- ・ 建築基準法における工作物

築造時の確認申請図書等の有無を確認する方法として、所有者等に問い合わせることが
考えられる。所有者等が図書を保管していない場合、工作物の築造計画概要書においては
具体的な擁壁の位置を特定することができないことがある。

Q 10 市条例第7条の規定は、いつから施行されているのか。

A 10 京都府建築基準施行条例により、昭和35年8月5日に施行されている。

Q 11 市条例第7条の対象区域はどこか。

A 11 対象区域は京都市の全域である。

Q 12 市条例第7条の規定について既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕、
大規模の模様替又は用途の変更を行う場合も市条例第7条の適用を受けるのか。

A 12 市条例第43条の4（既存の建築物に対する適用の除外）第1項の規定により、市条例
第7条の規定について既存不適格となっている建築物について、大規模の修繕、大規模の模
様替又は用途変更のみの行為を行う場合は、市条例第7条は適用されない。

Q 13 市条例第7条に該当しない斜面や高さが2m以下の崖に近接して建築する場合は対策が
不要か。

A 13 法第19条第4項に規定されているとおり、建築物が崖崩れ等による被害を受けるおそ
れがある場合は、擁壁の設置その他の安全上適切な措置を講じる必要がある。

Q 14 崖下に水路や河川がある場合、どこが崖の下端となるか。

A 14 水路底や河川底が崖の下端となる。

Q 15 旧宅地造成等規制法第8条第1項による許可を受けている場合、市条例第7条ただし書

第1号を適用することができるか。

A15 附則（令和6年3月29日条例第43号）第2項の規定により、旧宅地造成等規制法第8条第1項による許可を受けている場合も市条例第7条ただし書第1号を適用することができる。

Q16 市条例第7条ただし書第1号で、崖面崩壊防止施設（盛土規制法施行令第6条に規定する崖面崩壊防止施設をいう。）を設置した崖がただし書の対象から除かれているのはなぜか。

A16 崖面崩壊防止施設は、地盤の変動等を許容するものであり、必ずしも建築物の安全性の確保につながるものではないことから、同条ただし書第1号の対象から除かれている。盛土規制法の技術的助言（令和5年5月26日付国官参宅第12号ほか「宅地造成及び特定盛土等規制法の施行に当たっての留意事項について」）を参照されたい。なお、この場合であっても、例えば、建築物が同条ただし書第5号に該当する計画である場合は、同第5号を根拠に同条ただし書を適用することができる。
